

FISCO E IMMOBILI

CEDOLARE SECCA

Termine per opzione degli eredi

In materia di subentro degli eredi in un contratto di locazione abitativa con applicazione della cedolare secca da parte del *de cuius* in qualità di locatore, si segnala la sentenza della Corte di giustizia tributaria di primo grado di Firenze, sez. 1, numero 459/2023, depositata il 16.10.2023.

Sul tema era intervenuta l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 20/E del 4.6.2012; al punto 5 della circolare, in relazione ad un quesito specifico, l'Agenzia premette che l'opzione per la cedolare secca esercitata dal dante causa in ipotesi di trasferimento *mortis causa* o per atto tra vivi di un immobile locato cessa di avere efficacia con il trasferimento stesso per quanto riguarda l'imposta sul reddito, mentre continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo.

Pertanto, afferma la circolare, il trasferimento *mortis causa* comporta il subentro nella titolarità del contratto di locazione senza soluzione dello stesso, dato che la legge tutela la posizione del conduttore nelle locazioni ad uso abitativo, con la conseguenza che "i nuovi titolari potranno optare per la cedolare secca mediante presentazione del modello 69 entro l'ordinario termine di trenta giorni decorrente dalla data del subentro".

Dal tenore della risposta delle Entrate emergono due elementi sostanziali per avvalersi della cedolare secca da parte degli eredi (nuovi locatori): precisamente il riferimento ad un ordinario termine di 30 giorni per l'esercizio dell'opzione e la decorrenza dalla data del "subentro" (si badi, senza alcuna ulteriore specificazione della nozione di subentro).

La stessa sintetica indicazione è ribadita nelle istruzioni al modello RLI, che nel frattempo ha sostituito il modello 69 ("in sede di subentro di nuovi locatori, può essere esercitata anche l'opzione per la cedolare secca entro l'ordinario termine di trenta giorni decorrente dalla data del subentro").

Nel caso di specie, la contribuente aveva avuto notizia della chiamata all'eredità con l'apertura del testamento (avvenuta 60 giorni dopo il decesso), e presentato conseguentemente il modello con l'opzione, senza poter rispettare il termine di 30 giorni che l'ufficio fa decorrere addirittura dal decesso, anziché dal subentro.

E sono proprio questi i due elementi (subentro e termine di 30 giorni) sui quali si sofferma la sentenza in rassegna.

La prima considerazione è quella per cui il termine di 30 giorni, non previsto per il caso di subentro dalla normativa sulla cedolare ma da un atto interno (la circolare), non ha carattere perentorio o cogente. La stessa circolare n. 20/E, così come le istruzioni al modello RLI, parlano di "ordinario" termine di 30 giorni (da notarsi che eventuali riferimenti al Testo Unico dell'imposta di registro non sono comunque immediatamente estensibili alla cedolare secca).

Se dunque il decorso del termine, in quanto non perentorio, non determina la decadenza dal diritto di optare per la cedolare secca, si deve avere riguardo al comportamento della contribuente. Essa ha mostrato che il suo comportamento, "lungi dal dipendere da trascuratezza e lassismo", è stato dovuto alle tempistiche della vicenda successoria e alla necessità di compimento di tutte le attività preliminari e conseguenti all'accettazione dell'eredità.

I ricorsi sono stati conseguentemente accolti; resta tuttavia il sapore amaro della salomonica compensazione delle spese processuali, dovuta alla "novità" della questione esaminata.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TASSO DI INTERESSE LEGALE

Fissato il tasso di interesse dall'1.1.2024

Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 29.11.2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 11.12.2023, n.288, è stata fissata al 2,5% - a decorrere dall'1.1.2024 - la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione oppure in occasione del pagamento di sanzioni amministrative o in caso di ravvedimento operoso.

Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale "sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno".

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita da Confedilizia.

TABELLA INTERESSI LEGALI

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2013
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014
0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
0,3%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
0,05%	dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020
0,01%	dall'1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021
1,25%	dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022
5%	dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023
2,5%	dall'1 gennaio 2024

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Prospetto informatico Imu: in vigore dal 2025

Con il comunicato stampa del 30.11.2023, il Dipartimento finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ha segnalato la proroga all'anno di imposta 2025 dell'obbligo per i Comuni di redigere le delibere di approvazione delle aliquote dell'IMU utilizzando l'applicazione informatica messa a disposizione sul portale del Ministero dell'economia e delle finanze (cd. prospetto informatico ex art. 1, commi 756 e 757, della l. n. 160 del 2019).

Tale proroga è stata disposta dall'art. 6-ter, del d.l. n. 132/2023, come convertito, "in considerazione delle criticità riscontrate dai Comuni, a seguito della fase di sperimentazione, nell'elaborazione del prospetto di cui all'articolo 1, commi 756 e 757, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e dell'esigenza di tener conto di alcune rilevanti fattispecie attualmente non considerate dal predetto prospetto".

Il Dipartimento ha precisato che l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu tramite l'elaborazione del prospetto, accedendo all'applicazione informatica disponibile nel Portale del federalismo fiscale, decorrerà dall'anno di imposta 2025. Conseguentemente, l'applicazione informatica denominata "Gestione IMU" con cui i Comuni possono individuare le fattispecie in base alle quali diversificare le aliquote dell'Imu nonché elaborare e trasmettere il relativo prospetto - aperta ai Comuni all'interno dell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, in esito all'entrata in vigore del decreto 7.7.2023, a decorrere dal 22.9.2023 - resterà a disposizione dei Comuni, ai fini del proseguimento della fase sperimentale (che indicherà il 2024 come anno di compilazione), volta a simulare l'elaborazione del prospetto.

Il Ministero ha anche evidenziato che poiché l'obbligo di utilizzare l'applicazione informatica decorrerà solo dall'anno di imposta 2025, i prospetti inseriti durante la fase sperimentale non avranno alcuna valenza.

Per l'anno di imposta 2024, quindi, i Comuni devono continuare a trasmettere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu secondo le modalità sinora utilizzate, previste dall'art. 13, commi 15 e 15-bis, del d.l. n. 201 del 2011, come convertito, vale a dire tramite l'inserimento del testo della delibera stessa nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. Ne deriva che, per l'anno 2024, non vige l'obbligo di diversificare le aliquote dell'Imu utilizzando le fattispecie individuate nel decreto del 7.7.2023 e che, in mancanza di una delibera approvata e pubblicata nei termini di legge, si applicano le aliquote vigenti nell'anno di imposta 2023.

Tra le altre cose, il Dipartimento ha precisato che "nei confronti dei Comuni appartenenti alla regione Friuli-Venezia Giulia e alle province autonome di Trento e di Bolzano - vigendo, rispettivamente, le norme di cui alla legge regionale 14 novembre 2022, n. 17, istitutiva dell'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), alla legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, relativa all'imposta immobiliare semplice (IMIS), e alla legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, sull'imposta municipale immobiliare (IMI) - non trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge n. 160 del 2019 in materia di IMU e, quindi, non sussiste l'obbligo di redigere la delibera tramite l'elaborazione del Prospetto".



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Chiarimenti del Mef sull'esenzione Imu immobili occupati abusivamente

Il 12.12.2023, con un apposito comunicato stampa, il Ministero dell'economia e delle finanze – su sollecitazione di Confedilizia – ha colto l'occasione del prossimo pagamento del saldo dell'Imu per chiarire che l'esenzione dall'imposta per gli immobili abusivamente occupati (per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per i reati previsti dagli artt. 614, secondo comma, e 633 c.p., o per i quali sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale) spetta anche se non è stato ancora adottato il decreto di attuazione, che riguarda solo il modello dichiarativo.

I contribuenti – ha precisato pure il Ministero – che fruiscono dell'esenzione dovranno poi presentare la dichiarazione Imu, esclusivamente in via telematica, entro il 30.6.2024.

CHI SIAMO

Confedilizia – Confederazione italiana proprietà edilizia – è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.